M I E J S C O W Y P L A N ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Terenów położonych we wsiach:

Poświętne, Strachówko i Siedlin

„P O D M I E J S K A 1”

gmina P Ł O Ń S K

O p r a c o w a n i e :

arch. arch. Stanisław Korpanty

Grzegorz Piekarski

Sławomir Tabor

Płońsk 2008 r

Uchwała Nr XXII / 132 / 2008
Rady Gminy Płońsk
z dnia 29 sierpnia 2008 r

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów, położonych we wsiach: Poświętne, Strachówko i Siedlin.

Na podstawie art.18,ust.2, pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. nr 142 poz. 1591- tekst jednolity z późniejszymi zmianami), oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. nr 80 poz.717- tekst jednolity z późniejszymi zmianami), w związku z uchwałami Rady Gminy Płońsk nr XXI/118/2004 z dnia 27 lutego 2004r, nr XXII/130/2004 z dnia 29 marca 2004r.i XXVI/148/2004 z dnia 27 sierpnia 2004r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy,

Rada Gminy Płońsk, po stwierdzeniu zgodności ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Płońsk”
(**uchwała nr XXXXIV/212/2002 z dnia 5 lipca 2002 r)**, **postanawia co następuje**:

R O Z D Z I A Ł I

USTALENIA OGÓLNE

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy, obejmujący tereny położone we wsiach: Poświętne, Strachówko i Siedlin – **„Podmiejska 1”** z przeznaczeniem na zabudowę mieszkaniową, zabudowę siedliskową, usługi, składy, produkcję i komunikację, zwany dalej planem.
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego składa się z następujących, integralnych części uchwały:
   a) części tekstowej, stanowiącej treść niniejszej uchwały;
   b) części graficznej, na którą składa się rysunek w sali 1:2000, zwany dalej rysunkiem planu, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
   c) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały;
   d) rozstrzygnięć dotyczących sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, stanowiących załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2.

Niniejsza uchwała składa się z dziesięciu rozdziałów:

I. Ustalenia ogólne;
II. Przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania;
III. Ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego;
IV. Ochrona środowiska i przyrody;
V. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków;
VI. Kształtowanie przestrzeni publicznej;
VII. Komunikacja;
VIII. Infrastruktura techniczna;
IX. Tymczasowe zagospodarowanie, urządzanie i użytkowanie terenów;
X. Ustalenia końcowe.

§ 3.

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o :

1. **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
2. **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejsza uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
3. **ustawie** - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. nr 80 poz.717 z późniejszymi zmianami);
4. **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, a w szczególności :
   - Prawo ochrony środowiska,
   - Ustawa o odpadach,
   - Prawo wodne,
   - Prawo budowlane,
   - Ustawa o drogach publicznych,
   - Ustawa o gospodarce nieruchomościami,
   - Ustawa o powszechnym obowiązku obrony Rzeczpospolitej Polski;

   oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
5. **rysunku planu** – należy przez to rozumieć, stanowiący integralną część planu, rysunek w skali 1 : 2 000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
6. **symbolu** – należy przez to rozumieć symbol terenu funkcjonalnego lub terenu komunikacji określony odpowiednio symbolem literowym;
7. **terenie** – należy przez to rozumieć teren funkcjonalny lub teren komunikacji dla którego obowiązują ustalenia planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu;

8. **wskaźniku intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć wartość stosunku powierzchni zabudowy na danej działce budowlanej, do powierzchni całkowitej tej działki;
9. **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą najmniejszą dopuszczalną odległość płaszczyzny elewacji noworealizowanego obiektu od linii rozgraniczającej terenu, krawędzi jezdni, granicy działki lub innego obiektu zgodnie z rysunkiem planu, z pominięciem logii, balkonów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku oraz elementów wejść do budynków (schodów, podestów, pochylni dla niepełnosprawnych i zadaszeń)- o głębokości 2,0 m i powierzchni zabudowy do 8,0 m^2;
10. **linii rozgraniczającej** - należy przez to rozumieć linię będącą granicą pomiędzy terenami o różnym sposobie użytkowania, zagospodarowania lub różnym przeznaczeniu podstawowym (różnej funkcji), w tym również pomiędzy terenami dróg a terenami przeznaczonymi pod zabudowę;
11. **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które musi przeważać na danej działce - nie może obejmować mniej niż 70% powierzchni zabudowy zlokalizowanych na tym terenie budynków;
12. **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które nie może przeważać na danej działce - nie może obejmować więcej niż 30% powierzchni zabudowy zlokalizowanych na tym terenie budynków;
13. **maksymalnej wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć ustaloną w planie nieprzekraczalną ilość kondygnacji naziemnych budynku lub nieprzekraczalny pionowy wymiar budynku w metrach, mierzony od poziomu gruntu rodzimego przy wejściu do budynku do najwyższego punktu przekrycia dachu;
14. **urządzeniach infrastruktury technicznej** - należy przez to rozumieć drogi oraz wybudowane pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, telekomunikacyjne i gazowe, zgodnie uciążliwych przepisami odrębnymi;
15. **usługach uciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi związane z przedsięwzięciami mogącymi znacząco oddziaływać na środowisko, wymagające sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko lub dla których obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany na podstawie przepisów odrębnych, za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej;
16. **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć; usługi handlu detalicznego, gastronomii, rzemiosła nieuciążliwego (z wyłączeniem warsztatów obsługi samochodów i stacji paliw), administracji i bezpieczeństwa publicznego, łączności, informacji, nauki i oświaty, zdrowia i opieki społecznej, kultu religijnego, kultury i rozrywki, usługi turystyczne, hotelarskie, rekreacji i sportu, banków i innych o analogicznym do powyższych charakterze i stopniu uciążliwości, których celem jest zaspokajanie potrzeb miejscowej ludności, a których funkcjonowanie:
    - nie polega na wytwarzaniu dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi;
    - nie powoduje przekroczenia żadnego z parametrów dopuszczalnego poziomu szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko poza zajmowanym terenem inwestycji, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska;

- nie jest źródłem uciążliwych lub szkodliwych odpadów;
- w żaden inny sposób nie pogarsza warunków użytkowania terenów sąsiadujących np. przez emisję nieprzyjemnych zapachów, dymów, składowania nieestetycznych odpadów na otwartej powierzchni;

17. **usługach podstawowych** - należy przez to rozumieć usługi nieuciążliwe o zakresie umożliwiającym zaspokojenie codziennych i powszechnych potrzeb mieszkańców, takich jak: handel detaliczny, gastronomia, administracja, oświata, opieka społeczna i zdrowotna, kultura, rekreacja i wypoczynek, w obiektach o powierzchni użytkowej ograniczonej do 150 m²;
18. **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć cześć działki budowlanej o gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana, pokryta trwałą roślinnością, wodą powierzchniową a także 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną wegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m^2;
19. **proekologicznych systemach cieplnych** - należy przez to rozumieć systemy cieplne wykorzystujące: gaz ziemny lub płynny, olej opałowy niskosiarkowy, energię elektryczną, słoneczną, pompy cieplne, biomasę itp.
20. **klasie drogi** - rozumie się przez to przyporządkowanie drodze publicznej odpowiednich parametrów technicznych, wynikających z jej cech funkcjonalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
21. **terenach zieleni** - rozumie się przez to zespoły roślinności spełniające cele wypoczynkowe, zdrowotne, dydaktyczno-wychowawcze i estetyczne, a w szczególności: parki, zieleńce, zieleń na placach i ulicach, zieleń izolacyjną z wyłączeniem terenów ogrodów działkowych.

§ 4.

Celem regulacji zawartych w planie jest określenie:

1. przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
2. zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
3. wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
4. zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
5. zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
6. parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy;
7. szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
8. zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
9. sposobu i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
10. stawek procentowych, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu.

§ 5.

Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia:

1. granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
2. szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.

§ 6.

1. Rysunek planu obowiązuje w zakresie ustaleń:
   a) granic obszaru objętego planem;
   b) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
   c) nieprzekraczalnych linii zabudowy terenów;
   d) przeznaczenia terenów funkcjonalnych i terenów komunikacji określonych odpowiednio symbolami literowymi; **MN**, **RM.MN**, **U1**, **U2**, **U.MN**, **U.RM**, **U.P**, **Z.KS**, **R.Z**, **WR**, **E**, **KDL** i **KDD**.

R O Z D Z I A Ł II

PRZEZNACZENIE TERENÓW I SPOSOBY ICH ZAGOSPODAROWANIA

§ 7.

Ustala się następujące przeznaczenia terenów funkcjonalnych obszaru objętego ustaleniami planu, oznaczonych odpowiednio symbolami przeznaczenia i wyznaczonymi liniami rozgraniczającymi, zgodnie z rysunkiem planu:

1. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o niskim wskaźniku intensywności zabudowy, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**;
2. tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych i mieszkaniowej jednorodzinnej o niskim wskaźniku intensywności zabudowy, oznaczone na rysunku planu symbolem **RM.MN**;
3. tereny usług nieuciążliwych o niskim wskaźniku intensywności zabudowy, oznaczone na rysunku planu symbolem **U 1**;
4. tereny usług nieuciążliwych o średnim wskaźniku intensywności zabudowy, oznaczone na rysunku planu symbolem **U 2**;
5. tereny usług nieuciążliwych i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o średnim wskaźniku intensywności zabudowy, oznaczone na rysunku planu symbolem **U.MN**;
6. tereny usług nieuciążliwych i zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych o niskim wskaźniku intensywności zabudowy, oznaczone na rysunku planu symbolem **U.RM**;

7. tereny usług, składów, magazynów i produkcji o średnim wskaźniku intensywności zabudowy, oznaczone na rysunku planu symbolem **U.P**;
8. teren publicznej zieleni urządzonej i parkingów, oznaczone na rysunku planu symbolem **Z.KS**;
9. tereny upraw rolnych i zieleni nieurządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem **R.Z**;
10. tereny istniejących rowów melioracyjnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **WR**;
11. teren urządzeń infrastruktury technicznej – obiekty i urządzenia elektroenergetyki, oznaczony na rysunku planu symbolem **E**;
12. tereny dróg publicznych – drogi lokalne, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDL**;
13. tereny dróg publicznych – drogi dojazdowe, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD**.

§ 8.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami:

7 MN - pow. ok. 0,27 ha,
13 MN - pow. ok. 1,40 ha,
14 MN - pow. ok. 0,40 ha,
15 MN - pow. ok. 0,33 ha,
21 MN - pow. ok. 1,65 ha,
22 MN - pow. ok. 0,80 ha,
23 MN - pow. ok. 1,07 ha,
24 MN - pow. ok. 3,68 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, o niskim wskaźniku intensywności zabudowy;
2. Przeznaczenie uzupełniające – usługi podstawowe (jako uzupełnienie funkcji mieszkaniowej), realizowane jako wbudowane lub zespolone z bryłą budynku mieszkalnego.
3. Dopuszcza się realizację infrastruktury towarzyszącej, takiej jak; garaże, miejsca postojowe dla samochodów, infrastruktura techniczna, budynki gospodarcze, dojścia, dojazdy, ogrodzenia i mała architektura;
4. Wskaźnik intensywności zabudowy - maksimum 30% powierzchni działki;
5. Zakaz realizacji usług uciążliwych i składowania jakichkolwiek odpadów;
6. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska (za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej) oraz dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne substancje niebezpieczne;
7. Obsługa komunikacyjna poprzez istniejący (ul. Podmiejska) i planowany układ dróg publicznych (lokalne **KDL** i dojazdowe **KDD**), zapewniający powiązanie z istniejącymi drogami: krajową (droga nr 7), wojewódzką (droga nr 619) oraz drogami gminnymi, zgodnie z rysunkiem planu;

8. Możliwość podziału na działki budowlane, przy czym minimalna powierzchnia wydzielanej działki powinna mieć nie mniej niż 800 m^2 a szerokość frontu działki minimum 20,0 m;
9. Zagospodarowanie minimum 30% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;
10. Nieprzekraczalna linia zabudowy od ulic i sąsiednich terenów w odległości 5,0 m od linii rozgraniczających te tereny, zgodnie z rysunkiem planu;
11. Dla terenu **24MN** nieprzekraczalna linia zabudowy od drogi **05KDL** w odległości 15,0 m od linii rozgraniczającej terenu (uwzględniając istniejące elementy infrastruktury technicznej), zgodnie z rysunkiem planu;
12. Przy lokalizacji zabudowy na terenie **21MN** i **22MN** należy uwzględnić istniejący otwarty rów melioracyjny (zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 33 pkt.5) - nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 17,0 m od granicy w/w rowu, zgodnie z rysunkiem planu;
13. Konieczność uwzględnienia istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV wraz z obszarem ich oddziaływania (zgodnie z rysunkiem planu) przy zagospodarowaniu terenów: **13MN**, **14MN**, **15MN**, **21MN, 22MN, 23MN** i **24MN**. W obszarze oddziaływania w/w linii (obejmującym pas terenu o szerokości 6,0m w obie strony od osi linii) obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i usługowej, a zabudowę gospodarczą i garaże dopuszcza się po uzyskaniu pozytywnej opinii zarządcy sieci. Ustalenia niniejsze tracą moc z chwilą likwidacji lub zmiany przebiegu w/w linii 15kV;
14. Realizację zabudowy mieszkaniowej o wysokości do 2 kondygnacji naziemnych, z dachami o kącie nachylenia połaci 30-45° pokrytymi dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi, kalenicami na wysokości maksimum 10,0 m nad poziom istniejącego terenu. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,60 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku;
15. Zabudowa garażowa i gospodarcza może być realizowana jako wolnostojąca (1 kondygnacja o maksymalnej wysokości 7,0 m), wbudowana lub zespolona z bryłą budynku mieszkalnego, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń określonych w pkt. 14;
16. Teren należy traktować jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu;
17. Obowiązek zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych związanych z funkcją terenu.
18. Dla działki o funkcji mieszkaniowej obowiązek zapewnienia nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla samochodów na 1 lokal mieszkalny (wliczając w to miejsce w garażu);
19. Dla funkcji usługowych obowiązek zapewnienia jako minimum:
    a) 5 miejsc parkingowych na 100 m^2 powierzchni użytkowej usług handlu,
    b) 3 miejsca parkingowe na 10 miejsc w obiektach usług gastronomii,
    c) 3 miejsca parkingowe na 100 m^2 powierzchni użytkowej usług innych,
    d) 3 miejsca parkingowe na każdych 10 zatrudnionych,
    nie mniej jednak niż w ilości określonej w punktach: a, b lub c;

20. Ogrodzenia - o wysokości do 1,60 m, jako ażurowe, realizowane w linii rozgraniczającej terenu, wykonane z trwałych materiałów (z wyłączeniem ogrodzeń betonowych, stali żebrowanej i odpadów poprodukcyjnych);
21. Dla terenu **22MN** linię ogrodzeń ustala się w odległości nie mniejszej niż 3,0 m od krawędzi rowu **28WR**;
22. Każda działka musi posiadać miejsca (np. w ramach ogrodzeń poszczególnych działek) na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów;
23. Wjazdy, wejścia, chodniki, place oraz miejsca postojowe dla samochodów należy wykonać z materiałów trwałych (np. płyty chodnikowe, kostka brukowa);
24. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się:

dla terenu **7 MN** w wysokości 15%,
dla terenu **13 MN** w wysokości 15%,
dla terenu **14 MN** w wysokości 15%,
dla terenu **15 MN** w wysokości 15%,
dla terenu **21 MN** w wysokości 15%,
dla terenu **22 MN** w wysokości 15%,
dla terenu **23 MN** w wysokości 15%,
dla terenu **24 MN** w wysokości 15%.

§ 9.

Dla terenów zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami:

8 RM.MN - pow. ok. 2,17 ha,
9 RM.MN - pow. ok. 1,37 ha,
17 RM.MN - pow. ok. 2,67 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe terenów pod zabudowę zagrodową w gospodarstwach rolnych i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o niskim wskaźniku intensywności zabudowy. Dopuszcza się możliwość przekształcania zabudowań siedliskowych na funkcję mieszkaniową jednorodzinną;
2. Ustala się możliwość powstawania nowych siedlisk o wielkości dostosowanej do profilu produkcyjnego gospodarstwa, z dopuszczeniem przebudowy istniejących obiektów i budowy nowych, ściśle związanych z funkcją terenu;
3. Dopuszcza się realizację infrastruktury towarzyszącej, takiej jak; garaże, miejsca postojowe dla samochodów, infrastruktura techniczna, budynki gospodarcze, dojścia, dojazdy, ogrodzenia i mała architektura;
4. Wskaźnik intensywności zabudowy - maksimum 25% powierzchni działki;
5. Zakaz realizacji usług uciążliwych i składowania jakichkolwiek odpadów;
6. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska (za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej). Wymagana lokalizacja inwestycji o niskiej wodochłonności, nowoczesnych technologiach i małą ilością odpadów i ścieków;

7. Uciążliwość realizowanych funkcji w rozumieniu przepisów ochrony środowiska nie może wykraczać na sąsiednie tereny, w tym zabudowy mieszkaniowej. Przy realizacji inwestycji należy uwzględnić przepisy odrębne, między innymi wynikające z sąsiedztwa w/w zabudowy;
8. Obsługa komunikacyjna poprzez istniejący (ul. Podmiejska) i planowany układ dróg publicznych (lokalne **KDL** i dojazdowe **KDD**), zapewniający powiązanie z istniejącymi drogami: krajową (droga nr 7), wojewódzką (droga nr 619) oraz drogami gminnymi, zgodnie z rysunkiem planu;
9. Możliwość podziału na działki budowlane, przy czym minimalna powierzchnia wydzielanej działki pod zabudowę mieszkaniową powinna mieć nie mniej niż 1000 m^2 a szerokość frontu działki minimum 20,0 m;
10. Nieprzekraczalną linię zabudowy od ulic 5,0 od linii rozgraniczających te tereny, zgodnie z rysunkiem planu;
11. Konieczność uwzględnienia istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV i 110 kV wraz z obszarem ich oddziaływania, zgodnie z rysunkiem planu. W obszarze oddziaływania w/w linii (obejmującym pas terenu o szerokości 6,0 m w obie strony od osi linii 15 kV oraz 14,0 m w obie strony od osi linii 110 kV) obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i usługowej, a zabudowę gospodarczą i garaże dopuszcza się po uzyskaniu pozytywnej opinii zarządcy sieci. Ustalenia niniejsze tracą moc z chwilą likwidacji lub zmiany przebiegu w/w linii;
12. Przy lokalizacji zabudowy na terenie **8RM.MN** i **9RM.MN** należy uwzględnić istniejący otwarty rów melioracyjny (zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 33 pkt.5) - nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 10,0 m od granicy w/w rowu, zgodnie z rysunkiem planu;
13. Realizację zabudowy mieszkaniowej o wysokości do 2 kondygnacji naziemnych, z dachami o kącie nachylenia połaci 30-45° pokrytymi dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi, kalenicami na wysokości maksimum 10,0 m nad poziom istniejącego terenu. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,60 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku;
14. Zabudowa garażowa i gospodarcza może być realizowana jako wolnostojąca (1 kondygnacja o maksymalnej wysokości 7,0 m), wbudowana lub zespolona z bryłą budynku mieszkalnego, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń określonych w pkt. 13;
15. Teren należy traktować jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu;
16. Obowiązek zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych związanych z funkcją terenu.
17. Dla działki o funkcji mieszkaniowej obowiązek zapewnienia nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla samochodów na 1 lokal mieszkalny (wliczając w to miejsce w garażu);
18. Ogrodzenia - o wysokości do 1,60 m, jako ażurowe, realizowane w linii rozgraniczającej terenu, wykonane z trwałych materiałów (z wyłączeniem ogrodzeń betonowych, stali żebrowanej i odpadów poprodukcyjnych);

19. Dla terenów **8RM.MN** i **9RM.MN** linię ogrodzeń ustala się w odległości nie mniejszej niż 3,0 m od krawędzi istniejącego rowu;
20. Obowiązek zapewnienia miejsca (jako wbudowanego w budynek, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów;
21. Wjazdy, wejścia, chodniki, place oraz miejsca postojowe dla samochodów należy wykonać z materiałów trwałych (np. płyty chodnikowe, kostka brukowa);
22. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się:

    dla terenu **8 RM.MN** w wysokości 15%,
    dla terenu **9 RM.MN** w wysokości 15%,
    dla terenu **17 RM.MN** w wysokości 15%.

§ 10.

Dla terenów usług, oznaczonych symbolami:

19 U1 - pow. ok. 2,25 ha,
20 U1 - pow. ok. 0,87 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu na realizację usług o niskim wskaźniku intensywności zabudowy;
2. Przeznaczenie uzupełniające terenu na realizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych w powiązaniu z zielenią urządzoną. Dopuszcza się realizację infrastruktury towarzyszącej funkcji podstawowej, takiej jak; garaże, infrastruktura techniczna, dojścia i dojazdy i mała architektura;
3. Wskaźnik intensywności zabudowy - maksimum 25% powierzchni działki;
4. Zakaz realizacji funkcji mieszkaniowej;
5. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska (za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej);
6. Zakaz lokalizowania usług uciążliwych i składowania jakichkolwiek odpadów;
7. Obsługa komunikacyjna poprzez istniejący (ul. Podmiejska) i planowany układ dróg publicznych (lokalne **KDL**), zapewniający powiązanie z istniejącymi drogami: krajową (droga nr 7), wojewódzką (droga nr 619) oraz drogami gminnymi, zgodnie z rysunkiem planu;
8. Możliwość podziału na działki budowlane, przy czym minimalna powierzchnia wydzielanej działki powinna mieć nie mniej niż 0,15 ha;
9. Zagospodarowanie minimum 15% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;
10. Możliwość łączenia działek w jedną działkę budowlaną;
11. Nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, od ulic i sąsiednich terenów w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej terenu, zgodnie z rysunkiem planu;

12. Konieczność uwzględnienia istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV i 110 kV wraz z obszarem ich oddziaływania, zgodnie z rysunkiem planu. W obszarze oddziaływania w/w linii (obejmującym pas terenu o szerokości 6,0 m w obie strony od osi linii 15 kV oraz 14,0 m w obie strony od osi linii 110 kV) obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i usługowej, a zabudowę gospodarczą i garaże dopuszcza się po uzyskaniu pozytywnej opinii zarządcy sieci. Ustalenia niniejsze tracą moc z chwilą likwidacji lub zmiany przebiegu w/w linii;
13. Przy lokalizacji zabudowy na terenie **20U1** należy uwzględnić istniejący otwarty rów melioracyjny (zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 33 pkt.5) - nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 17,0 m od granicy w/w rowu, zgodnie z rysunkiem planu;
14. Realizację zabudowy usługowej o wysokości maksimum 10,0 m od poziomu istniejącego terenu do najwyższego punktu pokrycia i poziomie posadowienia posadzki parteru maksimum 0,60 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku.
15. Zabudowa garażowa może być realizowana jako wbudowana lub zespolona z bryłą budynku usługowego, w tym także jako kondygnacje podziemne;
16. Teren należy traktować jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu;
17. Na terenie do którego inwestor posiada tytuł prawny należy zapewnić miejsca parkingowe w liczbie nie mniej niż 1 miejsce na 10 użytkowników, mogących jednocześnie przebywać na terenie jednocześnie;
18. Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych związanych z funkcjonowaniem obiektów usługowych;
19. Dla funkcji usługowych obowiązek zapewnienia jako minimum:
    a) 5 miejsc parkingowych na 100 m^2 powierzchni użytkowej usług handlu,
    b) 3 miejsca parkingowe na 10 miejsc w obiektach usług gastronomii,
    c) 3 miejsca parkingowe na 100 m^2 powierzchni użytkowej usług innych,
    d) 3 miejsca parkingowe na każdych 10 zatrudnionych,
    nie mniej jednak niż w ilości określonej w punktach: a, b lub c;
20. Miejsca postojowe dla samochodów należy zagospodarować jako „ zielone parkingi” z nie mniej niż jednym drzewem na każde 4 miejsca postojowe;
21. Ogrodzenia - o wysokości do 1,80 m, jako ażurowe, realizowane w linii rozgraniczającej terenu, wykonane z trwałych materiałów (z wyłączeniem ogrodzeń betonowych, stali żebrowanej i odpadów poprodukcyjnych). Dla terenu **28U1** linię ogrodzeń ustala się w odległości nie mniejszej niż 3,0 m od krawędzi rowu **28WR**;
22. Obowiązek zapewnienia miejsca (jako wbudowanego w budynek, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów;
23. Wjazdy, wejścia, chodniki, place oraz miejsca postojowe dla samochodów należy wykonać z materiałów trwałych (płyty chodnikowe, kostka brukowa);

24. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art.36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się:

    dla terenu **19 U1** w wysokości 15%,
    dla terenu **20 U1** w wysokości 15%.

§ 11.

Dla terenów usług, oznaczonych symbolami:

18 U2 - pow. ok. 1,04 ha,
26 U2 - pow. ok. 1,49 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu na realizację usług o średnim wskaźniku intensywności zabudowy;
2. Przeznaczenie uzupełniające terenu na realizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych w powiązaniu z zielenią urządzoną. Dopuszcza się realizację infrastruktury towarzyszącej funkcji podstawowej, takiej jak; garaże, infrastruktura techniczna, dojścia i dojazdy i mała architektura;
3. Dopuszcza się możliwość lokalizacji funkcji mieszkaniowej dla właściciela działki;
4. Wskaźnik intensywności zabudowy - maksimum 50% powierzchni działki;
5. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska (za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej);
6. Obsługa komunikacyjna terenu **18U2** poprzez istniejący (ul.Podmiejska) oraz planowany układ dróg publicznych (lokalne **KDL**), zapewniający powiązanie z istniejącymi drogami: krajową (droga nr 7), wojewódzką (droga nr 619) oraz drogami gminnymi, zgodnie z rysunkiem planu;
7. Obsługa komunikacyjna terenu **26U2** poprzez drogi dojazdowe (w trakcie realizacji) obsługujące teren przyległy drogi krajowej nr 7 i wojewódzkiej nr 619, zgodnie z rysunkiem planu;
8. Możliwość podziału na działki budowlane, przy czym minimalna powierzchnia wydzielanej działki powinna mieć nie mniej niż 0,15 ha;
9. Zagospodarowanie minimum 15% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;
10. Możliwość łączenia działek w jedną działkę budowlaną;
11. Nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, od ulic i sąsiednich terenów w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej terenu, zgodnie z rysunkiem planu. Dla terenu **26U2** nieprzekraczalna linia zabudowy od drogi krajowej nr 7 w odległości 15,0 m od linii rozgraniczającej terenu;
12. Przy lokalizacji zabudowy na terenie **26U2** należy uwzględnić istniejący otwarty rów melioracyjny (zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 33 pkt.5) - nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 10,0 m od granicy w/w rowu, zgodnie z rysunkiem planu;

13. Konieczność uwzględnienia istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV i 110 kV wraz z obszarem ich oddziaływania, zgodnie z rysunkiem planu. W obszarze oddziaływania w/w linii (obejmującym pas terenu o szerokości 6,0 m w obie strony od osi linii 15 kV oraz 14,0 m w obie strony od osi linii 110 kV) obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i usługowej, a zabudowę gospodarczą i garaże dopuszcza się po uzyskaniu pozytywnej opinii zarządcy sieci. Ustalenia niniejsze tracą moc z chwilą likwidacji lub zmiany przebiegu w/w linii;
14. Realizację zabudowy usługowej o wysokości maksimum 12,0 m od poziomu istniejącego terenu do najwyższego punktu pokrycia i poziomie posadowienia posadzki parteru maksimum 0,60 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku.
15. Zabudowa garażowa może być realizowana jako wbudowana lub zespolona z bryłą budynku usługowego, w tym także jako kondygnacje podziemne;
16. Teren należy traktować jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu;
17. Na terenie do którego inwestor posiada tytuł prawny należy zapewnić miejsca parkingowe w liczbie nie mniej niż 1 miejsce na 10 użytkowników, mogących jednocześnie przebywać na terenie jednocześnie;
18. Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych związanych z funkcjonowaniem obiektów usługowych;
19. Dla funkcji usługowych obowiązek zapewnienia jako minimum:
    a) 5 miejsc parkingowych na 100 m^2 powierzchni użytkowej usług handlu,
    b) 3 miejsca parkingowe na 10 miejsc w obiektach usług gastronomii,
    c) 3 miejsca parkingowe na 100 m^2 powierzchni użytkowej usług innych,
    d) 3 miejsca parkingowe na każdych 10 zatrudnionych,
    nie mniej jednak niż w ilości określonej w punktach: a, b lub c;
20. Miejsca postojowe dla samochodów należy zagospodarować jako „ zielone parkingi” z nie mniej niż jednym drzewem na każde 4 miejsca postojowe;
21. Ogrodzenia - o wysokości do 1,80 m, jako ażurowe, realizowane w linii rozgraniczającej terenu, wykonane z trwałych materiałów (z wyłączeniem ogrodzeń betonowych, stali żebrowanej i odpadów poprodukcyjnych). Dla terenu **26U2** linię ogrodzeń ustala się w odległości nie mniejszej niż 3,0 m od krawędzi rowów **28WR** i **29WR**;
22. Obowiązek zapewnienia miejsca (jako wbudowanego w budynek, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów;
23. Wjazdy, wejścia, chodniki, place oraz miejsca postojowe dla samochodów należy wykonać z materiałów trwałych (płyty chodnikowe, kostka brukowa);
24. Możliwość lokalizacji stacji transformatorowej 15/0,4kV, w uzgodnieniu z właściwym zarządcą sieci;
25. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art.36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się:

    dla terenu **18 U2** w wysokości 15%,
    dla terenu **26 U2** w wysokości 15%.

§ 12.

Dla terenów usług i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami:

10 U.MN - pow. ok. 4,62 ha,
11 U.MN - pow. ok. 1,42 ha,
27 U.MN - pow. ok. 3,76 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu na realizację usług i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o średnim wskaźniku intensywności zabudowy;
2. Dopuszcza się realizację infrastruktury towarzyszącej funkcji podstawowej takiej jak; garaże, miejsca postojowe dla samochodów, infrastruktura techniczna, budynki gospodarcze, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura;
3. Wskaźnik intensywności zabudowy - maksimum 50% powierzchni działki;
4. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska (za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej). Wymagana lokalizacja inwestycji o niskiej wodochłonności, nowoczesnych technologiach i małą ilością odpadów i ścieków;
5. Zakaz lokalizowania usług uciążliwych i składowania jakichkolwiek odpadów;
6. Uciążliwość realizowanych funkcji w rozumieniu przepisów ochrony środowiska nie może wykraczać na sąsiednie tereny, w tym tereny zabudowy mieszkaniowej. Przy realizacji inwestycji należy uwzględnić przepisy odrębne, między innymi wynikające z sąsiedztwa ww. zabudowy. ;
7. Obsługa komunikacyjna poprzez istniejący (ul. Podmiejska) i planowany układ dróg publicznych (lokalne **KDL** i dojazdowe **KDD**), zapewniający powiązanie z istniejącymi drogami: krajową (droga nr 7), wojewódzką (droga nr 619) oraz drogami gminnymi, zgodnie z rysunkiem planu;
8. Możliwość podziału na działki budowlane, przy czym minimalna powierzchnia wydzielanej działki pod zabudowę mieszkaniową powinna mieć nie mniej niż 1000 m^2 a szerokość frontu działki minimum 20,0 m;
9. Zagospodarowanie minimum 20% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;
10. Teren należy traktować jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu;
11. Nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, od ulic w odległości 5,0 m) od linii rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu. Dla terenu **27U.MN** nieprzekraczalna linia zabudowy od drogi krajowej nr 7w odległości 15,0 m od linii rozgraniczającej terenu;
12. Przy zagospodarowaniu terenów **10U.MN** i **27U.MN** konieczność uwzględnienia istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV i 110 kV wraz z obszarem ich oddziaływania, zgodnie z rysunkiem planu. W obszarze oddziaływania w/w linii (obejmującym pas terenu o szerokości 6,0 m w obie strony od osi linii 15 kV oraz 14,0 m w obie strony od osi linii 110 kV) obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i usługowej, a zabudowę gospodarczą i garaże dopuszcza się po uzyskaniu pozytywnej opinii zarządcy sieci. Ustalenia niniejsze tracą moc z chwilą likwidacji lub zmiany przebiegu w/w linii;

13. Przy zagospodarowaniu terenów **10U.MN** i **27U.MN** należy uwzględnić istniejące otwarte rowy melioracyjne (zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 33 pkt.5) - nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 10,0 m od granicy rowu, zgodnie z rysunkiem planu;
14. Realizację zabudowy usługowej, o wysokości do 2 kondygnacji naziemnych, maksymalnej wysokości 10,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu pokrycia i poziomie posadowienia posadzki parteru - maksimum 1,20 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku;
15. Realizację zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej o wysokości do 2 kondygnacji naziemnych, dachami o kącie nachylenia połaci 30-45° pokrytymi dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi, kalenicami na wysokości maksimum 10,0 m nad poziom istniejącego terenu. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,60 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku;
16. Zabudowa garażowa może być realizowana jako wbudowana lub zespolona z bryłą budynku usługowego lub mieszkalnego, w tym także jako kondygnacje podziemne;
17. Obowiązek zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych związanych z funkcją terenu.
18. Dla działki o funkcji mieszkaniowej obowiązek zapewnienia nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla samochodów na 1 lokal mieszkalny (wliczając w to miejsce w garażu);
19. Dla funkcji usługowych obowiązek zapewnienia jako minimum:
    a) 5 miejsc parkingowych na 100 m^2 powierzchni użytkowej usług handlu,
    b) 3 miejsca parkingowe na 10 miejsc w obiektach usług gastronomii,
    c) 3 miejsca parkingowe na 100 m^2 powierzchni użytkowej usług innych,
    d) 3 miejsca parkingowe na każdych 10 zatrudnionych,
    nie mniej jednak niż w ilości określonej w punktach: a, b lub c;
20. Miejsca postojowe dla samochodów należy zagospodarować jako „ zielone parkingi” z nie mniej niż jednym drzewem na każde 4 miejsca postojowe;
21. Ogrodzenia - o wysokości do 1,60 m, jako ażurowe, realizowane w linii rozgraniczającej terenu, wykonane z trwałych materiałów (z wyłączeniem ogrodzeń betonowych, stali żebrowanej i odpadów poprodukcyjnych). Linię ogrodzeń w sąsiedztwie istniejących otwartych rowów melioracyjnych ustala się w odległości nie mniejszej niż 3,0 m od ich krawędzi;
22. Obowiązek zapewnienia miejsca (jako wbudowanego w budynek lub jako osłonięte, zadaszone, na wydzielonych placykach gospodarczych, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów;
23. Wjazdy, wejścia, chodniki, place oraz miejsca postojowe dla samochodów należy wykonać z materiałów trwałych (płyty chodnikowe, kostka brukowa);
24. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art.36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się:
    dla terenu **10 U.MN** w wysokości 15%,
    dla terenu **11 U.MN** w wysokości 15%,
    dla terenu **27 U.MN** w wysokości 15%.

§ 13.

Dla terenu usług nieuciążliwych i zabudowy zagrodowej oznaczonego symbolem:

25 U.RM - pow. ok. 9,71 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu na realizację usług nieuciążliwych i zabudowy zagrodowej w gospodarstwie rolnym o niskim wskaźniku intensywności zabudowy. Dopuszcza się możliwość przekształcania zabudowań siedliskowych na funkcję usługową;
2. Ustala się możliwość powstawania nowych siedlisk o wielkości dostosowanej do profilu produkcyjnego gospodarstwa, z dopuszczeniem przebudowy istniejących obiektów i budowy nowych, ściśle związanych z funkcją terenu;
3. Dopuszcza się realizację infrastruktury towarzyszącej, takiej jak; garaże, miejsca postojowe dla samochodów, infrastruktura techniczna, budynki gospodarcze, dojścia, dojazdy, ogrodzenia i mała architektura;
4. Wskaźnik intensywności zabudowy - maksimum 25% powierzchni działki;
5. Zakaz realizacji usług uciążliwych i składowania jakichkolwiek odpadów;
6. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska (za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej). Wymagana lokalizacja inwestycji o niskiej wodochłonności, nowoczesnych technologiach i małą ilością odpadów i ścieków;
7. Uciążliwość realizowanych funkcji w rozumieniu przepisów ochrony środowiska nie może wykraczać na sąsiednie tereny, w tym tereny zabudowy mieszkaniowej. Przy realizacji inwestycji należy uwzględnić przepisy odrębne, między innymi wynikające z sąsiedztwa ww. zabudowy;
8. Obsługa komunikacyjna poprzez istniejący (ul. Podmiejska) i planowany układ dróg publicznych (lokalne **KDL** i dojazdowe **KDD**), zapewniający powiązanie z istniejącymi drogami: krajową (droga nr 7), wojewódzką (droga nr 619) oraz drogami gminnymi, zgodnie z rysunkiem planu;
9. Możliwość podziału na działki budowlane, przy czym minimalna powierzchnia wydzielanej działki powinna mieć nie mniej niż 1,0 ha;
10. Zagospodarowanie minimum 60% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;
11. Teren należy traktować jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu;
12. Nieprzekraczalna linia zabudowy od terenów **22MN** i **23MN** w odległości 20,0 m od linii rozgraniczającej a w pozostałej części zgodnie z rysunkiem planu;
13. Konieczność uwzględnienia istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV wraz z obszarem jej oddziaływania (zgodnie z rysunkiem planu). W obszarze oddziaływania w/w linii (obejmującym pas terenu o szerokości 6,0m w obie strony od osi linii) obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i usługowej, a zabudowę gospodarczą i garaże dopuszcza się po uzyskaniu pozytywnej opinii zarządcy sieci. Ustalenia niniejsze tracą moc z chwilą likwidacji lub zmiany;

14. Konieczność uwzględnienia istniejących elementów sieci melioracyjnej, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 33 pkt.5;
15. Realizację zabudowy usługowej wolnostojącej, o wysokości do 2 kondygnacji naziemnych, maksymalnej wysokości 10,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu pokrycia i poziomie posadowienia posadzki parteru - maksimum 1,20 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku;
16. Realizację zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej w siedliskach o wysokości do 2 kondygnacji naziemnych, dachami o kącie nachylenia połaci 30-45° pokrytymi dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi, kalenicami na wysokości maksimum 10,0 m nad poziom istniejącego terenu. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,60 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku;
17. Zabudowa garażowa i gospodarcza może być realizowana jako wolnostojąca, wbudowana lub zespolona z bryłą budynku mieszkalnego (jako 1 kondygnacja o maksymalnej wysokości - 7,0 m), z uwzględnieniem pozostałych ustaleń określonych w pkt. 16;
18. Obowiązek zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych związanych z funkcją terenu.
19. Dla działki z funkcją mieszkaniowa obowiązek zapewnienia nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla samochodów na 1 lokal mieszkalny (wliczając w to miejsce w garażu);
20. Dla funkcji usługowych obowiązek zapewnienia jako minimum:
    a) 5 miejsc parkingowych na 100 m^2 powierzchni użytkowej usług handlu,
    b) 3 miejsca parkingowe na 10 miejsc w obiektach usług gastronomii,
    c) 3 miejsca parkingowe na 100 m^2 powierzchni użytkowej usług innych,
    d) 3 miejsca parkingowe na każdych 10 zatrudnionych,
    nie mniej jednak niż w ilości określonej w punktach: a, b lub c;
21. Miejsca postojowe dla samochodów należy zagospodarować jako „ zielone parkingi” z nie mniej niż jednym drzewem na każde 4 miejsca postojowe;
22. Ogrodzenia - o wysokości do 1,60 m, jako ażurowe, realizowane w linii rozgraniczającej terenu, wykonane z trwałych materiałów (z wyłączeniem ogrodzeń betonowych, stali żebrowanej i odpadów poprodukcyjnych). Linię ogrodzeń w sąsiedztwie istniejących otwartych rowów melioracyjnych ustala się w odległości nie mniejszej niż 3,0 m od ich krawędzi;
23. Obowiązek zapewnienia miejsca (jako wbudowanego w budynek lub jako osłonięte, zadaszone, na wydzielonych placykach gospodarczych, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów;
24. Wjazdy, wejścia, chodniki, place oraz miejsca postojowe dla samochodów należy wykonać z materiałów trwałych (płyty chodnikowe, kostka brukowa);
25. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art.36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się w wysokości 15%.

§ 14.

Dla terenów usług, składów, magazynów i produkcji, oznaczonych symbolami:

1 U.P - pow. ok. 3,95 ha,
2 U.P - pow. ok. 3,58 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu na realizację usług, składów, magazynów i produkcji o średnim wskaźniku intensywności zabudowy;
2. Wskaźnik intensywności zabudowy - maksimum 50% powierzchni działki;
3. Utrzymanie istniejącego zagospodarowania terenu, z dopuszczeniem modernizacji, przebudowy i budowy nowych obiektów zgodnie z ustaleniami planu;
4. Utrzymanie istniejących podziałów na działki budowlane oraz możliwość korekt i nowych podziałów nieruchomości zgodnie z ustaleniami planu;
5. Możliwość łączenia działek w jedną działkę budowlaną;
6. Dopuszcza się realizację infrastruktury towarzyszącej funkcji podstawowej takiej jak; usługi nieuciążliwe, garaże, miejsca postojowe dla samochodów, infrastruktura techniczna, budynki gospodarcze, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura;
7. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska (za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej). Wymagana lokalizacja inwestycji o niskiej wodochłonności, nowoczesnych technologiach i małą ilością odpadów i ścieków;
8. Zakaz realizacji usług uciążliwych i składowania jakichkolwiek odpadów;
9. Uciążliwość realizowanych funkcji w rozumieniu przepisów ochrony środowiska nie może wykraczać na sąsiednie tereny, w tym tereny zabudowy mieszkaniowej. Przy realizacji inwestycji należy uwzględnić przepisy odrębne, między innymi wynikające z sąsiedztwa ww. zabudowy;
10. Obsługa komunikacyjna poprzez istniejący (droga dojazdowa **07 KDD)** i planowany układ dróg publicznych (drogi serwisowe), zapewniający powiązanie z istniejącymi drogami: krajową (droga nr 7), wojewódzka (droga nr 619) oraz drogami gminnymi, zgodnie z rysunkiem planu;
11. Możliwość podziału na działki budowlane, przy czym minimalna powierzchnia wydzielanej działki powinna mieć nie mniej niż 0,50 ha a szerokość frontu działki minimum 30,0 m;
12. Zagospodarowanie minimum 20% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;
13. Nieprzekraczalna linia zabudowy od drogi krajowej nr 7 w odległości 15,0 m od linii rozgraniczającej terenu , zgodnie z rysunkiem planu;
14. Na terenie **2 U.P** nieprzekraczalna linia zabudowy dla noworealizowanych inwestycji w sąsiedztwie terenu oznaczonego symbolem **4 R.Z**, w odległości 20,0 m od linii rozgraniczającej terenu , zgodnie z rysunkiem planu;
15. Na terenie **1 U.P** utrzymanie istniejącej linii zabudowy od drogi wojewódzkiej nr 619;

16. Konieczność uwzględnienia istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV wraz z obszarem jej oddziaływania (zgodnie z rysunkiem planu). W obszarze oddziaływania w/w linii (obejmującym pas terenu o szerokości 6,0m w obie strony od osi linii) obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i usługowej, a zabudowę gospodarczą i garaże dopuszcza się po uzyskaniu pozytywnej opinii zarządcy sieci. Ustalenia niniejsze tracą moc z chwilą likwidacji lub zmiany;
17. Możliwość lokalizacji stacji transformatorowej 15/0,4kV, w uzgodnieniu z właściwym zarządcą sieci;
18. Obowiązek uwzględnienia przy zagospodarowaniu terenu przebiegu istniejących otwartych rowów melioracyjnych (zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 33 pkt 5 - nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 20,0 m od terenu w/w rowu, zgodnie z rysunkiem planu;
19. Realizację zabudowy o wysokości do 2 kondygnacji naziemnych, maksymalnej wysokości 12,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu pokrycia i poziomie posadowienia posadzki parteru - maksimum 1,20 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku;
20. Zabudowa garażowa i gospodarcza może być realizowana jako wolnostojąca, wbudowana lub zespolona z bryłą budynku mieszkalnego (jako 1 kondygnacja o maksymalnej wysokości - 7,0 m);
21. Obowiązek zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych związanych z funkcją terenu.
22. Dla funkcji usługowych obowiązek zapewnienia jako minimum:
    a) 5 miejsc parkingowych na 100 m^2 powierzchni użytkowej usług handlu,
    b) 3 miejsca parkingowe na 10 miejsc w obiektach usług gastronomii,
    c) 3 miejsca parkingowe na 100 m^2 powierzchni użytkowej usług innych,
    d) 3 miejsca parkingowe na każdych 10 zatrudnionych,

    nie mniej jednak niż w ilości określonej w punktach: a, b lub c;
23. Miejsca postojowe dla samochodów należy zagospodarować jako „ zielone parkingi” z nie mniej niż jednym drzewem na każde 4 miejsca postojowe;
24. Ogrodzenia - o wysokości do 1,80 m, jako ażurowe, realizowane w linii rozgraniczającej terenu, wykonane z trwałych materiałów (z wyłączeniem ogrodzeń betonowych, stali żebrowanej i odpadów poprodukcyjnych). Linię ogrodzeń w sąsiedztwie istniejących otwartych rowów melioracyjnych ustala się w odległości nie mniejszej niż 3,0 m od ich krawędzi;
25. Obowiązek zapewnienia miejsca (jako wbudowanego w budynek lub jako osłonięte, zadaszone, na wydzielonych placykach gospodarczych, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów;
26. Wjazdy, wejścia, chodniki, place oraz miejsca postojowe dla samochodów należy wykonać z materiałów trwałych (płyty chodnikowe, kostka brukowa);
27. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art.36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się:

    dla terenu **1 U.P** w wysokości 15%,
    dla terenu **2 U.P** w wysokości 15%.

§ 15.

Dla terenu zieleni urządzonej, oznaczonego symbolem **3 Z.KS** - pow. ok. 0,22 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu - publiczna zieleń urządzona (nawierzchnie trawiaste, krzewy i zadrzewienia) z miejscami postojowymi dla samochodów;
2. Konieczność zachowania istniejącej zieleni wysokiej;
3. Możliwość wydzielenia parkingu dla samochodów osobowych (ok. 20 miejsc postojowych) z obsługą komunikacyjną od publicznej drogi dojazdowej **07 KDD**;
4. Zakaz wydzielania działek i wykonywania ogrodzeń;
5. Dopuszcza się realizację funkcji towarzyszącej funkcji podstawowej, takiej jak: infrastruktura techniczna, dojścia i dojazdy, mała architektura;
6. Wjazdy, wejścia, chodniki, place oraz miejsca postojowe dla samochodów należy wykonać z materiałów trwałych (płyty chodnikowe, kostka brukowa);
7. Zakaz stosowania w nawierzchniach utwardzonych wykończenia z asfaltu i betonu wylewanego;
8. Zagospodarowanie minimum 25% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;
9. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art.36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się w wysokości 15%.

§ 16.

Dla terenów upraw polnych i zieleni nieurządzonej, oznaczonych symbolami:

4 R.Z - pow. ok.10,44 ha,
5 R.Z - pow. ok. 3,53 ha,
6 R.Z - pow. ok. 0,25 ha,
12 R.Z - pow. ok. 5,66 ha,
16 R.Z - pow. ok. 1,14 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie - od uprawy polowe, łąki, pastwiska, zadrzewienia i zakrzaczenia śródpolne oraz naturalną zieleń wzdłuż cieków wodnych, dróg itp.
2. Dopuszcza się lokalizację:
   a) obiektów gospodarczych związanych z hodowlą i produkcją rolną,
   b) zbiorników wodnych,
   c) urządzeń melioracji i małej retencji i urządzeń przeciwpowodziowych,
   d) terenów zieleni i ogródków działkowych,
   e) dróg gospodarczych dojazdowych do pól,
   f) sieciowych elementów infrastruktury technicznej napowietrznej i podziemnej dla obsługi ludności i rolnictwa.

3. Przy zagospodarowaniu terenu **4 R.Z** obowiązek uwzględnienia istniejącego stanowiska archeologicznego przy drodze krajowej nr 7. Wszelkie działania należy prowadzić w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków i w oparciu o ustalenia zawarte w § 25;
4. Przy zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne SN 15kV i WN 110kV;
5. Możliwość lokalizacji stacji transformatorowej 15/0,4kV, w uzgodnieniu z właściwym zarządcą sieci;
6. Przy zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić istniejące cieki wodne, zbiorniki wód powierzchniowych, rowy melioracyjne oraz sieć drenarską, uwzględniając ustalenia zawarte w § 33, pkt. 5;
7. Nie ma przesłanek do ustalenia stawki procentowej służącej ustaleniu opłat wynikających z art.36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 17.

Dla terenów urządzeń melioracyjnych, oznaczonych symbolami:
28 WR - pow. ok. 0,57 ha,
29 WR - pow. ok. 0,05 ha,
30 WR - pow. ok. 0,12 ha,
31 WR - pow. ok. 0,15 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie - zachowanie istniejących rowów melioracyjnych;
2. Wszelkie działania związane z utrzymaniem (możliwość zakrycia rowu) i modernizacją w/w rowu melioracyjnego jako elementu istniejącego systemu melioracji muszą być prowadzone w uzgodnieniu z właściwym zarządcą, uwzględniając ustalenia zawarte w § 33, pkt. 5;
3. Nie ma przesłanek do ustalenia stawki procentowej służącej ustaleniu opłat wynikających z art.36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 18.

Dla terenu urządzeń infrastruktury technicznej – obiekty i urządzenia elektroenergetyki ,oznaczonego symbolem

32 E - pow. ok. 0,03ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe – lokalizacja stacji transformatorowej 15/0,4 kV wraz z zielenią towarzyszącą;
2. W przypadku gdy lokalizacja stacji transformatorowej na wskazanym w planie terenie (lub jego części) będzie zbędna - teren (lub jego część) może być przeznaczony na poszerzenie przyległego terenu **25 U.RM**;
3. Obsługę komunikacyjną stanowi publiczna droga lokalna **01 KDL**;

4. Minimalna powierzchnia działki budowlanej wynosi 200m² a minimalna szerokość frontu działki - 15m;
5. Wszelkie działania związane z lokalizacją, budową i modernizacją w/w muszą być prowadzone w uzgodnieniu z właściwym zarządcą sieci;
6. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art.36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się w wysokości 15%.

§ 19.

Ustalenia dotyczące przeznaczenia i sposobów zagospodarowania terenów przeznaczonych w planie na cele komunikacji (**KDL** i **KDD**) - patrz rozdział VII **KOMUNIKACJA**.

R O Z D Z I A Ł III

OCHRONA I KSZTAŁTOWANIE ŁADU PRZESTRZENNEGO

§ 20.

Wszelka zabudowa i zagospodarowanie terenu pod względem funkcjonalnym i przestrzennym powinna uwzględniać:

1. wymagania ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury;
2. walory architektoniczne i krajobrazowe;
3. wymagania ochrony przyrody;
4. wymagania ochrony środowiska, zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia;
5. walory ekonomiczne przestrzeni i prawo własności;
6. wymagania przepisów szczegółowych i norm polskich, w szczególności dotyczących określenia odległości i warunków usytuowania elementów zagospodarowania terenu, w tym między innymi:
   a) warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie
   b) warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

§ 21.

Ustala się następujące ogólne zasady kształtowania ładu przestrzennego;

1. Koncentrację ogólnodostępnych usług;
2. Ukształtowanie przestrzeni publicznej o charakterze ciągu usługowego wzdłuż istniejącej ul. Podmiejskiej i częściowo wzdłuż planowanej drogi lokalnej **1KDL**;
3. Zapewnienie połączenia komunikacyjnego z regionem poprzez powiązanie układu dróg publicznych **KDL** i **KDD** na terenie objętym planem z drogą krajową nr 7 (poprzez węzły: „Poświętne” i „Siedlin”) oraz drogę wojewódzką nr 619;

4. Przekształcenie wskazanych w planie terenów w kierunku zgodnym z jego ustaleniami;
5. Działania porządkujące w zakresie ujednolicenia elementów przestrzeni (wyposażenie i oświetlenie ulic, ogrodzenia, zieleń, mała architektura);
6. Zapewnienie dostępu do drogi publicznej dla każdej działki budowlanej poprzez wjazd na działkę bezpośrednio z terenu drogi publicznej, lub za pośrednictwem dróg wewnętrznych o szerokości zgodnej z ustaleniami zawartymi w § 32;
7. Minimalny kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - 70°;
8. Określa się zasady rozmieszczania reklam i znaków informacyjno-plastycznych:
   a) wyklucza się umieszczanie reklam w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający ich odczytanie oraz na elewacjach budynków w sposób zakłócający kompozycję architektoniczną elewacji;
   b) zakaz lokalizacji wolnostojących reklam w liniach rozgraniczających dróg publicznych;
   c) zakaz realizacji w linii ogrodzenia reklam i znaków informacyjno-plastycznych o powierzchni przekraczającej 2m² na jeden znak lub reklamę;
   d) zakaz lokalizacji reklam i znaków informacyjno-plastycznych na budynkach o powierzchni przekraczającej 2m² na jeden znak lub reklamę;
   e) reklama i znaki informacyjno - plastyczne na obiektach kubaturowych nie powinny utrudniać użytkowania obiektów i przestrzeni;
   f) lokalizacja wszelkich reklam oraz znaków informacyjno-plastycznych o powierzchni większej niż 0,5m² wymaga uzgodnienia z właściwymi organami Urzędu Gminy;
   g) właściciel reklamy lub znaku informacyjno-plastycznego zobowiązany jest do utrzymania go w należytym stanie technicznym i estetycznym.

R O Z D Z I A Ł IV

OCHRONA ŚRODOWISKA I PRZYRODY

§ 22.

W zakresie ochrony środowiska ustala się:

1. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących w sposób znaczący oddziaływać na środowisko w rozumieniu obowiązujących przepisów odrębnych, za wyjątkiem obiektów obsługi technicznej;
2. Zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowej mogącej powodować przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu i zanieczyszczenia powietrza atmosferycznego poza terenem działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny. Wyznaczone niniejszym planem tereny pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej (poza terenami **1U.P** i **2U.P**) w rozumieniu przepisów ochrony środowiska;

3. Zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych;
4. Stosowanie proekologicznych systemów cieplnych, które nie powodują emisji szkodliwych substancji do środowiska;
5. Obowiązek zgodnego z zasadami ochrony środowiska unieszkodliwiania odpadów - selekcję i gromadzenie odpadów na posesjach oraz usuwanie zgodnie z systemem przyjętym w gospodarce komunalnej gminy;
6. Zagospodarowanie miejsc postojowych dla samochodów jako „zielone parkingi" z nie mniej niż jednym drzewem na każde 4 miejsca postojowe,
7. Zasadę maksymalnego stosowania zadrzewień i zakrzewień na wyznaczonych planem terenach, w ich części biologicznie czynnej. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni każdej działki budowlanej został określony w ustaleniach dla poszczególnych terenów;
8. Utrzymanie istniejących, otwartych rowów melioracyjnych, oznaczonych symbolami: **28 WR** , **29 WR** , **30 WR** i **31 WR**.

§ 23.

W zakresie ochrony i kształtowania systemu przyrodniczego ustala się:

1. Utrzymanie i rozbudowę systemu przyrodniczego w ramach terenów zieleni towarzyszącej innym funkcjom na poszczególnych terenach i działkach budowlanych - ogrody przydomowe i zieleń przydrożna;
2. Utrzymanie istniejących zbiorników wód powierzchniowych, cieków i otwartych rowów, z możliwością włączenia ich w system melioracji dla tego terenu;
3. Ochronę i utrzymanie w maksymalnym stopniu istniejących zadrzewień, zakrzaczeń, grup zieleni i pojedynczych drzew oraz odtworzenia zieleni w miejscach koniecznego jej usunięcia, przy uwzględnieniu podstawowej funkcji terenów;
4. Zakaz wycinania starodrzewu z dopuszczeniem wycinki jedynie pod inwestycje liniowe infrastruktury technicznej lub ze względu bezpieczeństwa, w szczególności na terenach **4 R.Z**, **12 R.Z** i **16 R.Z**;
5. Przeznaczenie nieutwardzonej powierzchni terenu działek budowlanych na urządzenie zieleni: zadrzewienia, zakrzaczenia, grupy zieleni, pojedyncze drzewa oraz zieleń niska;
6. Włączenie w drogowy pas zieleni drzew znajdujących się w obrębie działek drogowych, o ile nie przeszkodzi w przeprowadzeniu pasa jezdni;
7. Dla terenów, które nie są przeznaczone pod zabudowę oraz dla terenów przeznaczonych do zagospodarowania- w późniejszym terminie a nie użytkowanych rolniczo, dopuszcza się zagospodarowanie przez wprowadzenie na nie funkcji dostosowanej do otoczenia, z uwzględnieniem okresu zagospodarowania, jeżeli ma ono charakter tymczasowy.

§ 24.

Walory krajobrazowe, tzn. wartości ekologiczne, estetyczne i kulturowe terenu oraz związane z nim elementy przyrodnicze, ukształtowane przez siły przyrody lub w wyniku działalności człowieka, podlegają ochronie bez względu na to, czy są objęte szczególnymi formami ochrony przyrody.

R O Z D Z I A Ł V

OCHRONA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW

§ 25.

W zakresie ochrony zabytków ustala się:

1) Ochronę zabytku archeologicznego (stanowisko archeologiczne na terenie **4R.Z**), określonego na rysunku planu specjalnym symbolem i oznaczonego numerem właściwego stanowiska archeologicznego. Na obszarze ww. stanowisk ustala się:
   a) Obowiązek uzyskania przez inwestora, od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków – przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszenia właściwemu organowi – uzgodnienia wszelkich planowanych budów obiektów budowlanych, wiążących się z wykonywaniem prac ziemnych;
   b) Obowiązek uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków poszukiwania, rozpoznawania i wydobywania kopalin oraz budowy urządzeń wodnych i regulacji wód;
   c) Obowiązek przeprowadzenia (na koszt osoby fizycznej lub jednostki organizacyjnej zamierzającej finansować roboty budowlane) badań archeologicznych oraz wykonania ich dokumentacji;
   d) Przed rozpoczęciem badań archeologicznych wymagane jest uzyskanie od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków pozwolenia na ich prowadzenie.

§ 26.

Nową zabudowę należy kształtować w nawiązaniu do istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu, zachować ukształtowane linie zabudowy, nawiązywać gabarytami, formą detalem architektonicznymi kolorystyką do istniejących obiektów.

R O Z D Z I A Ł VI

KSZTAŁTOWANIE PRZESTRZENI PUBLICZNEJ

§ 27.

1. Ustala się następujące tereny dla realizacji lokalnych celów publicznych:
   a) teren przeznaczony na publiczną zieleń urządzoną z miejscami postojowymi dla samochodów (w powiązaniu z terenami **1U.P** i **2U.P**, oznaczony na rysunku planu odpowiednio symbolem **3 Z.KS**;
2. Dopuszcza się realizację celów publicznych na terenach oznaczonych na rysunku planu odpowiednio symbolami **10 U.MN**, **11 U.MN**, **18 U2**, **19 U2** i **20 U1**.
3. W obszarze przestrzeni publicznych:
   a) nakazuje się zachowanie terenów jako ogólnodostępne;
   b) zaleca się szczególne opracowanie w projektach zagospodarowania terenu projektów posadzki i małej architektury;
   c) zaleca się stosowanie w zagospodarowaniu terenów systemów informacyjnych podkreślających walory miejsca i ułatwiających orientację przestrzenną.

R O Z D Z I A Ł VII

KOMUNIKACJA

§ 28.

Jako podstawową sieć komunikacji drogowej ustala się tereny dróg publicznych, wyznaczone liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami :

1. **KDL** - drogi lokalne klasy L;
2. **KDD -** drogi dojazdowe klasy D.

§ 29.

Dla terenów dróg publicznych, ustala się:

1. Przeznaczenie na urządzenie dróg publicznych;
2. Powiązanie komunikacyjne z zewnętrznym układem komunikacyjnym gminy poprzez układ publicznych dróg lokalnych (**01KDL** - **05KDL**) oraz dróg dojazdowych (**06KDD** - **09KDD**). Planowane drogi publiczne **KDL** zapewniają połączenie z drogą wojewódzką nr 619 i drogą krajową nr 7 (poprzez ul Podmiejską, drogi serwisowe i bezkolizyjne węzły „ Poświętne" i „Siedlin";
3. Możliwość poprowadzenia w obrębie linii rozgraniczających dróg publicznych urządzeń infrastruktury technicznej, które nie spowodują zmniejszenia trwałości obiektów drogowych i nie będą stanowić zagrożenia bezpieczeństwa ruchu drogowego;
4. Tereny dróg znajdujące się w zasięgu systemu kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej muszą być wyposażone w tę kanalizację a zrzuty wód opadowych powinny posiadać urządzenia podczyszczające;
5. Zagospodarowanie terenu i kształtowanie nawierzchni ulic i chodników w sposób umożliwiający bezpieczne korzystanie osobom niepełnosprawnym ruchowo;
6. Pozostawienie przynajmniej 5% powierzchni terenu dróg zagospodarowanych jako teren biologicznie czynny;
7. Tereny dróg muszą być oświetlone w sposób właściwy dla klasy drogi;
8. Odstępuje się od ustalenia stawki procentowej, służącej naliczaniu opłat, wynikających z art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 30.

Dla terenów dróg publicznych, oznaczonych symbolami:

01 KDL - pow. ok. 1,36 ha,
02 KDL - pow. ok .1,15 ha,
03 KDL - pow. ok. 0,33 ha
04 KDL - pow. ok. 0,09 ha,
05 KDL - pow. ok. 0,17 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu na urządzenie dróg publicznych o klasie lokalnej (ulice jednojezdniowe klasy L, z dwoma pasami ruchu);
2. Wyznaczenie terenów z przeznaczeniem na realizację dróg o szerokości 14,0 m (droga **01KDL**), 13,0 m (północny odcinek drogi **02KDL**) i 12,0 m (drogi **02KDL** - **05KDL**) w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
3. Konieczność uwzględnienia przy zagospodarowaniu terenów dróg **01KDL**- **03KDL** istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych SN 15kV - linia rozgraniczająca drogi w odległości minimum 1,0 m. od osi w/w linii, w uzgodnieniu z właściwym zarządcą sieci;
4. Szerokość jezdni powinna być nie mniejsza niż 6,0 m;
5. Wyposażenie ulic w chodniki usytuowane po obu stronach ulicy;
6. Możliwość realizacji ścieżki rowerowej lub ciągu pieszo-rowerowego w ulicy **01KDL**, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
7. Ulice powinny umożliwiać prowadzenie komunikacji zbiorowej, z możliwością lokalizacji przystanków wyłącznie w zatokach przyjezdniowych.

§ 31.

Dla terenów dróg publicznych, oznaczonych symbolami:

06 KDD - pow. ok. 0,06 ha,
07 KDD - pow. ok. 0,06 ha,
08 KDD - pow. ok. 0,64 ha,
09 KDD - pow. ok. 0,05 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie terenów na urządzenie dróg publicznych o klasie dojazdowej (ulice jednojezdniowe klasy D, z dwoma pasami ruchu);
2. Wyznaczenie terenów z przeznaczeniem na realizację dróg dojazdowych o szerokości 8,0 i 10,0 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
3. Szerokość jezdni powinna być nie mniejsza niż 5,0 m;
4. Droga powinna być wyposażona w chodniki lub pobocza utwardzone.

§ 32.

Tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oraz tereny dróg wewnętrznych i ewentualnych ciągów pieszo-jezdnych można również wydzielać i kształtować w zależności od potrzeb, na terenach funkcjonalnych w trakcie realizacji planu, zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi. Minimalną szerokość drogi wewnętrznej ustala się na 8,0 m w liniach rozgraniczających a dojazd do maksimum 3 działek budowlanych dopuszcza się szerokości 6,0 m.

R O Z D Z I A Ł VIII

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

§ 33.

Ustala się zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

1. W parciu o odpowiednie sieci istniejące i projektowane ustala się jako docelowe wyposażenie terenu w sieci:
   a) wodociągową,
   b) kanalizacji sanitarnej,
   c) kanalizacji deszczowej,
   d) gazową,
   e) elektroenergetyczną,
   f) telekomunikacyjną.
2. Utrzymanie istniejącego uzbrojenia terenu w infrastrukturę techniczną, z dopuszczeniem jej modernizacji, rozbudowy i przebudowy;
3. Planowane urządzenia infrastruktury technicznej należy wykonywać jako podziemne, od istniejących w sąsiedztwie sieci, w granicach linii rozgraniczających ulic, w uzgodnieniu z zarządcą ulic i pod warunkiem zachowania innych ustaleń planu oraz przepisów odrębnych. W szczególnych przypadkach dopuszcza się sytuowanie urządzeń infrastruktury technicznej na terenach nie przeznaczonych na cele publiczne, po uprzednim uzyskaniu zgody i na warunkach ustalonych z właścicielem gruntu;
4. Realizacja poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej musi być poprzedzona wykonaniem kompleksowego projektu technicznego uwzględniającego wzajemne wymagane odległości między sieciami, który zakłada kompleksowe wyposażenie poszczególnych ulic (przewidziane w planie elementy infrastruktury technicznej, nawierzchnie, chodniki, oświetlenie) przekazywanych do użytkowania;
5. Dla terenów położonych w granicach zasięgu istniejących urządzeń melioracyjnych plan ustala:

   - na terenach, na których występują urządzenia melioracyjne, należy w projekcie budowlanym przewidzieć sposoby rozwiązania ewentualnych kolizji z istniejącym drenażem zapewniające jego dalsze prawidłowe funkcjonowanie;

   - projekt budowlany planowanej inwestycji, przed wydaniem pozwolenia na budowę, winien być uzgodniony z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych w Warszawie, Oddział w Ciechanowie, Inspektorat w Płońsku. Po zmianie sposobu użytkowania gruntów rolnych zmeliorowanych należy wystąpić o wykreślenie z ewidencji urządzeń melioracji szczegółowych powierzchni zajętych na cele pozarolnicze;

   - obowiązek zachowania i utrzymania drożności istniejących odkrytych rowów odwadniających (w szczególności dotyczy to terenów: **28** - **31 WR**);

   - zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do istniejących rowów otwartych w odległości mniejszej niż 1,50 m od krawędzi rowu, a także zakazywania i uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar;

- zakaz lokalizowania obiektów kubaturowych w odległości mniejszej niż 6,0 m (dla terenów **28** - **31 WR** w odległości mniejszej niż 20,0 m) od granicy rowu, zgodnie z rysunkiem planu.

6. Zaopatrzenie w wodę (w tym także dla celów przeciwpożarowych) z istniejącej w sąsiedztwie sieci wodociągowej, na warunkach ustalonych z zarządca sieci. Każda działka powinna posiadać przyłącze wodociągowe umożliwiające pobór wody zgodny z funkcją i sposobem zagospodarowania działki;
7. Odprowadzenie ścieków poprzez planowaną w ulicach sieć kanalizacji sanitarnej do miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej, na warunkach ustalonych z zarządcą sieci. Do czasu budowy sieci kanalizacyjnej dopuszcza się czasowo utylizację ścieków w oparciu o szczelne zbiorniki na ścieki z okresowym wywożeniem na oczyszczalnię ścieków, stosownie do odpowiednich przepisów odrębnych;
8. Odprowadzenie wód opadowych docelowo do miejskiego systemu kanalizacji deszczowej, na warunkach ustalonych z zarządca sieci. Dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nie powodujących zanieczyszczenia wód opadowych - powierzchniowo, w granicach działki;
9. Sposób usuwania odpadów i odprowadzania ścieków związanych z usługami i produkcją należy uzgodnić na etapie projektu inwestycji z właściwymi służbami ochrony środowiska i ochrony sanitarnej (SANEPID), w porozumieniu z gminnymi służbami komunalnymi;
10. Wody opadowe z powierzchni utwardzonych na terenach zabudowanych oraz z terenów ulic wykonać poprzez miejską kanalizację deszczową deszczowej należy odprowadzić do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej;
11. Usuwanie odpadów stałych na wysypisko śmieci w sposób i na warunkach określonych indywidualnie przez gminne służby komunalne;
12. Gospodarka odpadami – konieczność segregacji odpadów w ramach poszczególnych działek (należy przewidzieć miejsca na pojemniki, związane z selektywną zbiórką odpadów) oraz zorganizowany ich wywóz na spełniające wymogi ochrony środowiska składowisko, w sposób zgodny z przepisami odrębnymi na zasadach określonych indywidualnie przez gminne służby komunalne;
13. Zaopatrzenie w energię elektryczną i oświetlenie ulic poprzez kablowe linie NN, zasilane z istniejących oraz nowych stacji transformatorowych, zgodnie z indywidualnymi warunkami właściwego zarządcy sieci;
14. Poprowadzenie planowanych linii niskiego napięcia NN w liniach rozgraniczających dróg (w porozumieniu z zarządcą drogi) a zasilanie obiektów odbywać się będzie poprzez złącza kablowe z układami pomiarowymi umieszczonymi w granicach działki;
15. Lokalizacja nowej stacji transformatorowej 15/0,4Kv na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **32 E**;
16. Jako rozwiązanie docelowe - zmianę przebiegu istniejących linii elektroenergetycznych SN 15kV na terenie objętym niniejszym planem - likwidacja istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych SN 15kV i realizacja nowych odcinków (jako linie kablowe lub napowietrzne) w liniach rozgraniczających wyznaczonych w planie dróg publicznych;

17. Do czasu likwidacji w/w linii elektroenergetycznych 15 kV przy zagospodarowaniu terenów konieczność uwzględnienia ich przebiegu wraz z obszarem ich oddziaływania, zgodnie z rysunkiem planu i w uzgodnieniu z właściwym zarządcą sieci. W obszarze oddziaływania w/w linii (obejmującym pas terenu o szerokości 6,0m w obie strony od osi linii) obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i usługowej, a zabudowę gospodarczą i garaże dopuszcza się po uzyskaniu pozytywnej opinii zarządcy sieci. Ustalenia niniejsze tracą moc z chwilą likwidacji lub zmiany przebiegu w/w linii 15kV;
18. Konieczność uwzględnienia przy zagospodarowaniu terenu przebiegu istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV wraz z obszarem ich oddziaływania, zgodnie z rysunkiem planu i w uzgodnieniu z właściwym zarządcą sieci. W obszarze oddziaływania w/w linii (obejmującym pas terenu o szerokości 14,0m w obie strony od osi linii) obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i usługowej, a zabudowę gospodarczą i garaże dopuszcza się po uzyskaniu pozytywnej opinii zarządcy sieci. Ustalenia niniejsze tracą moc z chwilą likwidacji lub zmiany przebiegu w/w linii 110kV;
19. Zaopatrzenie w gaz ziemny z sieci miejskiej na zasadach ustalonych z zarządcą ww. sieci;
20. Zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł, z zastosowaniem wysokosprawnych, proekologicznych rozwiązań. Możliwość zaopatrzenia w ciepło z miejskiej sieci co;
21. Zabezpieczenie w łącza telekomunikacyjne z sieci administrowanych przez różnych operatorów - poprzez sieć kablową jako rozwiązanie docelowe i na zasadach ustalonych z zarządcą sieci;
22. Zabezpieczenie awaryjnej łączności telefonicznej dla sytuacji szczególnych, dotyczących spraw obronności kraju i ochrony ludności.

R O Z D Z I A Ł IX

TYMCZASOWE ZAGOSPODAROWANIE, URZĄDZANIE I UŻYTKOWANIE TERENÓW

§ 34.

1. Plan nie dopuszcza, innego niż jest to w nim określone, tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania terenów do produkcji rolnej, ogrodniczej, sadowniczej lub zagospodarowania w formie terenów zieleni;
2. Do czasu zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów zgodnie z określonymi w planie przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania, można je tymczasowo użytkować w sposób dotychczasowy - jednak bez prawa utrwalania ich przeznaczenia, zasad zagospodarowania i zabudowy niezgodnych z planem.

R O Z D Z I A Ł X

USTALENIA KOŃCOWE

§ 35.

Dla terenu objętego planem tracą moc ustalenia zawarte w poniższych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego gminy Płońsk, uchwalonych uchwałami Rady Gminy Płońsk :

- uchwała Nr XXXX/179/1998 z dnia 2 kwietnia 1998 r,
- uchwała Nr XVIII/80/1999 z dnia 22 grudnia 1999 r,
- uchwała Nr XL/197/2002 z dnia 22 marca 2002 r,
- uchwała Nr XIII/75/2003 z dnia 28 lipca 2003 r.

§ 36.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Płońsk.

§ 37.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Gminy Płońsk